



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE

2586 ADA - 70 PARSEL

DEPO

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800066
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel, Arifiye/Sakarya
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarım Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.180.000.- TL KDV Dahil: 3.752.400.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 ada, 70 parsel sayılı, 10.326,55 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değeri** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (pazarlama) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (tahmini) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500089 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600049 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu kesişiminden Eskişehir Caddesi üzerinde güneye doğru yaklaşık 2,9 km ilerlendiğinde sağ tarafta 1009. Sokak’a girilip güneydoğu yönünde yaklaşık 400 m gidilerek sol tarafta taşınmazın girişine ulaşılabilmektedir. Taşınmaz; Eskişehir Caddesi’nin kuş uçuşu yaklaşık 190 m doğusunda, Sakarya Nehri’nin kuş uçuşu yaklaşık 325 m batısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin yaklaşık 4 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı depo, alım binası, kumanda binası ve idari bina bulunmaktadır. Güney sınırı 1009. Sokak’a yaklaşık 111 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.68135062, 30.36806683” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	2586
İlçesi	Arifiye	Parsel No	70
Mahallesi	Yukarıkirezce	Yüzölçümü (m2)	10.326,55
Köyü	-	Yevmiye No	955
Sokağı	-	Cilt No	10
Mevkii	-	Sayfa No	959
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.05.2010

Niteliği	Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

- (!) **Tarım Alanı:** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre; üst ölçekli planı bulunmayan, yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; yapı inşaat alanı katsayısı (KAKS) % 5'ten çok olmamak, yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekareyi geçmemek, saçak düzeylerinin doğal tabandan yüksekliği 6,5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünleşik (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.

Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.

- (!) **Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'in 2, 5 ve 11. maddeleri çerçevesinde;** Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerinin uygun görüşü alınarak, tarım alanlarında tarımsal amaçlı ya da tarım dışı amaçlara yönelik depolama tesislerinin yapımına izin verilebilir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay ve tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş; 22.11.2007 gün ve 2007/40-1 sayılı yapı ruhsatı ile 25.04.2008 gün ve 2008/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 1.400 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde depo, idari bina, kantar binası ve alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.850 m²'lik bölümde saha betonu ve 310 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depo: Tek katlı olup yaklaşık 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.400 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (~ 110 m²) çalışma odaları, mutfak, hol ve wc bölümleri, normal katta (~ 110 m²) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m² yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m² yapı inşaat alanıdır.

Alım Binası: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 42 m² yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 1.400
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depo: 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış deponun, yaklaşık 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu ve toplam yaklaşık 1.400 m² yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız

ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cephe sıvasız ve boyasız olup çatı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depoda 4 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam yaklaşık 220 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

Alım Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 42 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Eskişehir Caddesi'ne yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmazın karşı tarafında, 2598 ada 30 parsel sayılı, 10.481 m2 yüzölçümlü tarla 1.850.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 177.- TL]*
- **Satılık Arazi (Kurtuluş Emlak / 532 – 172 94 66):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.570 m2 yüzölçümlü tarla 600.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 168.- TL]*
- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km uzaklıkta, Eskişehir Caddesi'ne 200 m mesafede 8.377 m2 yüzölçümlü tarla 1.350.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 161.- TL]*
- **Satılık Arazi (Yaşam Emlak / 264 – 282 50 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.800 m2 yüzölçümlü tarla 320.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 178.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Arifiye Emlak / 264 – 229 36 54):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arazilerin 160 - 180 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Karakullukçu Emlak / 541 - 739 48 66):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip, Eskişehir Caddesi'ne cephesi olan arazilerin 180 - 200 TL/m2, cephesi olmayan arazilerin ise 160 – 175.- TL dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL]*

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 160 - 190 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; ana yola cephesinin bulunması nedeniyle değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 170.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; $(10.326,55 \text{ m}^2 \times 170.- \text{ TL}) = \sim 1.756.000.-\text{TL}$ bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-A	1.400	2008	10	800	1.120.000	% 10,00	112.000	1.008.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binası	2-B	42	2008	10	483	20.286	% 10,00	2.029	18.257
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.850	2008	10	153	283.050	% 20,00	56.610	226.440
						1.613.826		189.688	1.424.138

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.756.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.424.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.180.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (emsal) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Ada Life Emlak / 264 – 777 17 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 900 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 6.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 7,22.- TL]
- **Kiralık Depo (1 Gayrimenkul / 533 – 406 85 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 540 m2 kapalı alanlı depo aylık 4.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 7,41.- TL]
- **Kiralık Depo (1 Gayrimenkul / 533 – 406 85 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yapı niteliği oldukça düşük, 1.000 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL]
- **Piyasa Araştırması Depo (Ada Life Emlak / 264 – 777 17 44):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 6 - 8 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 7,00.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5 - 7 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 7.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (1.692 m2 x 7.- TL x 12 Ay) = ~ **142.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve

dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO’da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi	: ~ % 25,00
- Risk Primi	: ~ % 4,25
- TUİK’in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	: ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	: ~ % 7,09

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **702.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Ciro (TL)		142.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 35.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	51.520
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 1.756.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 1.424.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.180.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 44,78
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,99
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,01
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		28.449
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		23.071
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 4,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 29,25
Enflasyon Oranı = TUİK’in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 4,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 7,09
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		51.520
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	341.818
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	702.126
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-A	1.400	800	1.120.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binası	2-B	42	483	20.286
				1.330.776

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirme yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra,

finansal gerçekleştirilebilirlik sınavında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “tarımsal amaçlı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 1.756.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 3.180.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 702.000.- TL olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.180.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 ada, 70 parsel sayılı, 10.326,55 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.180.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 3.752.400.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Aylin KUYUMCU
SPK Lisans No: 404146



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2586/70
Taşınmaz ID:	30683988	Yüzölçüm(m2):	10326.55
İl/ilçe	SAKARYA/ARIFIYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARI BİNASI VE TARLA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	YUKARIKİREZCE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	10/959		
Kayıt Durum:	Aktif		

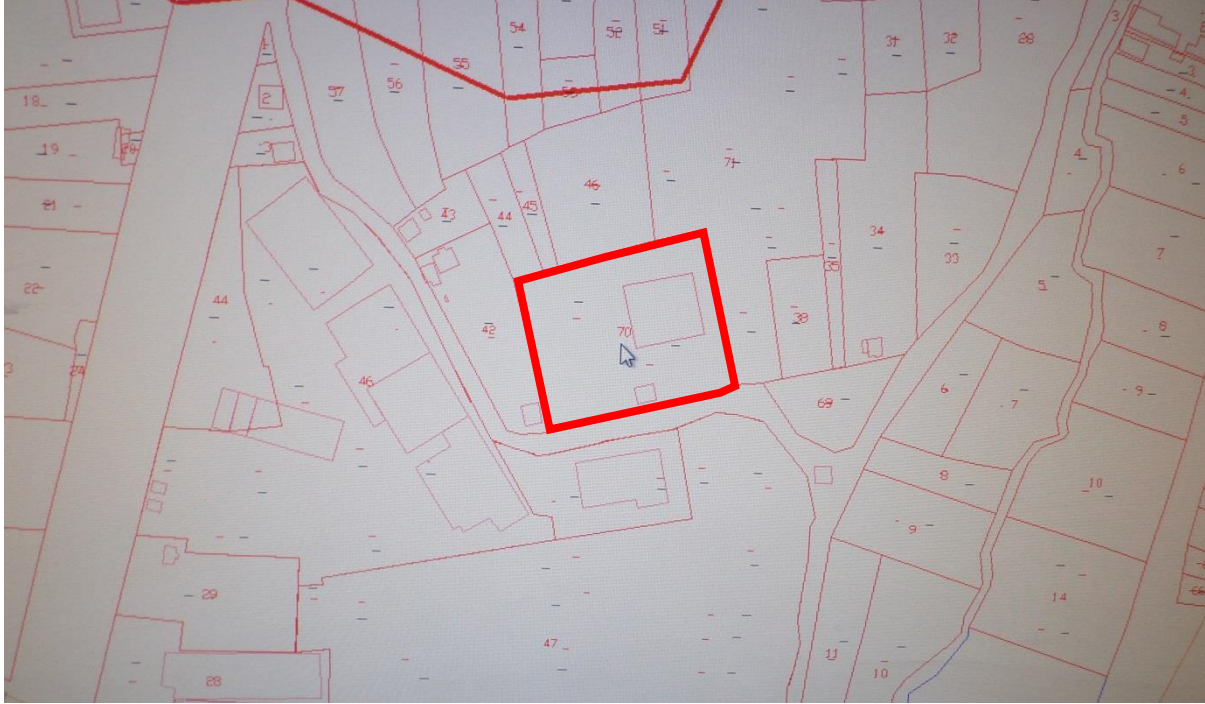
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 107477904	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	10326.55	Arifiye TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 06/05/2010 - 955	-

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi							
Köyü	YUKARIKIREZCE						
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		024C08A3A	2585	70	ha	m ²	dm ²
				10.325,55 m ²			
GAYRİMENKULUN	Niteliği	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARİ BİNASI VE TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 30683988					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değişikliği işleminden					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		955	10	959		06/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilne Uyğundur. Fotolat UZUN Arifiye Tapu Sicil Müdürü 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: * Mülkiyetin diğer ayırtıcı ile geçmesi için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tefahat Karşılıklı Hükümler: her birinin diğer deki ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

6.4. Kadastro Paftası



6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU															
	T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES : 	İmar Durum No: 2015 / ..620.												
... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.															
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">☒ M1 Yol Boyu Ticaret</td> <td style="width: 25%;">☐ İskan Dışı Sahadadır.</td> <td style="width: 25%;">☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha</td> <td style="width: 25%;">☐ K.D.K.Ç.A.</td> </tr> <tr> <td>☒ M Ticaret</td> <td>☐ İskan Sahasındadır.</td> <td>☐ Programdandır</td> <td>☐ Yerleşik Alan İçİ</td> </tr> <tr> <td>☒ M2 Küçük Sanayi</td> <td>☐ Sanayi Sahası</td> <td>☐ Program Dışıdır.</td> <td>☒ Yerleşik Alan Dışı</td> </tr> </table>				☒ M1 Yol Boyu Ticaret	☐ İskan Dışı Sahadadır.	☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha	☐ K.D.K.Ç.A.	☒ M Ticaret	☐ İskan Sahasındadır.	☐ Programdandır	☐ Yerleşik Alan İçİ	☒ M2 Küçük Sanayi	☐ Sanayi Sahası	☐ Program Dışıdır.	☒ Yerleşik Alan Dışı
☒ M1 Yol Boyu Ticaret	☐ İskan Dışı Sahadadır.	☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha	☐ K.D.K.Ç.A.												
☒ M Ticaret	☐ İskan Sahasındadır.	☐ Programdandır	☐ Yerleşik Alan İçİ												
☒ M2 Küçük Sanayi	☐ Sanayi Sahası	☐ Program Dışıdır.	☒ Yerleşik Alan Dışı												
Yol Genişliği : ———		Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH.													
Yapı Düzeni - Kat Adedi : ———		Kad. Pafta No. : ———													
Bina Yüksekliği : ———		Ada No. : 2586													
Bina Derinliği : ———		Parsel No. : 70													
Ön Bahçe Mesafesi : ———		Yüzölçümü : 10326,55m ²													
Yan Bahçe Mesafesi : ———		İmar Pafta No. : PLANSIZ ALINDADIR.													
Arka bahçe mesafesi : ———		İmar Planı Tarihi : ———													
E M S A L : ———		ÜZERİNDEKİ YAPININ TARIMSAL AMAÇLI RUHSATI VE İSKAN MEVCUTTUR.													
K A K S : ———															
Ahmet Sedat KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 25/11/2015		Osman Oğuz ÖZER İmr.ve Şeh.Şen. 25/11/2015													
Lütfü TANSI İmr.ve Şeh.Müd.V. 25/11/2015															
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır 5-Ş BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜBAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.															

6.6. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

A K GÜNER		MİMARLIK ve MÜHENDİSLİK BÜROSU			
		* PLAN * PROJE * TAHHÜT * KONTROLLÜK ANKARA CAD. NO:74 KAT:1 D:2 ADAPAZARI TEL : 0 264 281 95 15			
PROJE MÜELLİFİNİN					
MİMAR HAKAN AKGÜN	ODA NO 26695	BÜRO TESCİL NO 54-037	BAĞ-KUR NO	VERGİ DAİRESİ-NO	
Proje Müellifi			Oda Onayı		
YAPININ			Yapı Denetim		
SAHİBİ:	-	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJA.Ş			
ADRESİ:	-				
İLİ	-	SAKARYA			
İLÇESİ:	-	MERKEZ			
BELEDİYE:	-	NEHİRKENT			
MAHALLE:	-	YUKARI KİREZCE			
PAFTA:	-	G24C08A3A			
ADA:	-	2586			
PARSEL:	-	41-42			
CİNSİ:	-	BETONARME			
KULLANIM AMACI:	-	DEPO			
KAT ADEDİ:	-				
YAPI BRÜT ALANI:	-				
TABAN ALANI:	-				
ARSA ALANI:	-				
M		MİMARİ PROJE			
ÖLÇEK:1/50 - 1/200					

TEK KİT EDİLDİ

ADA DETAY YAPI DENEYİM LTD. ŞTİ.

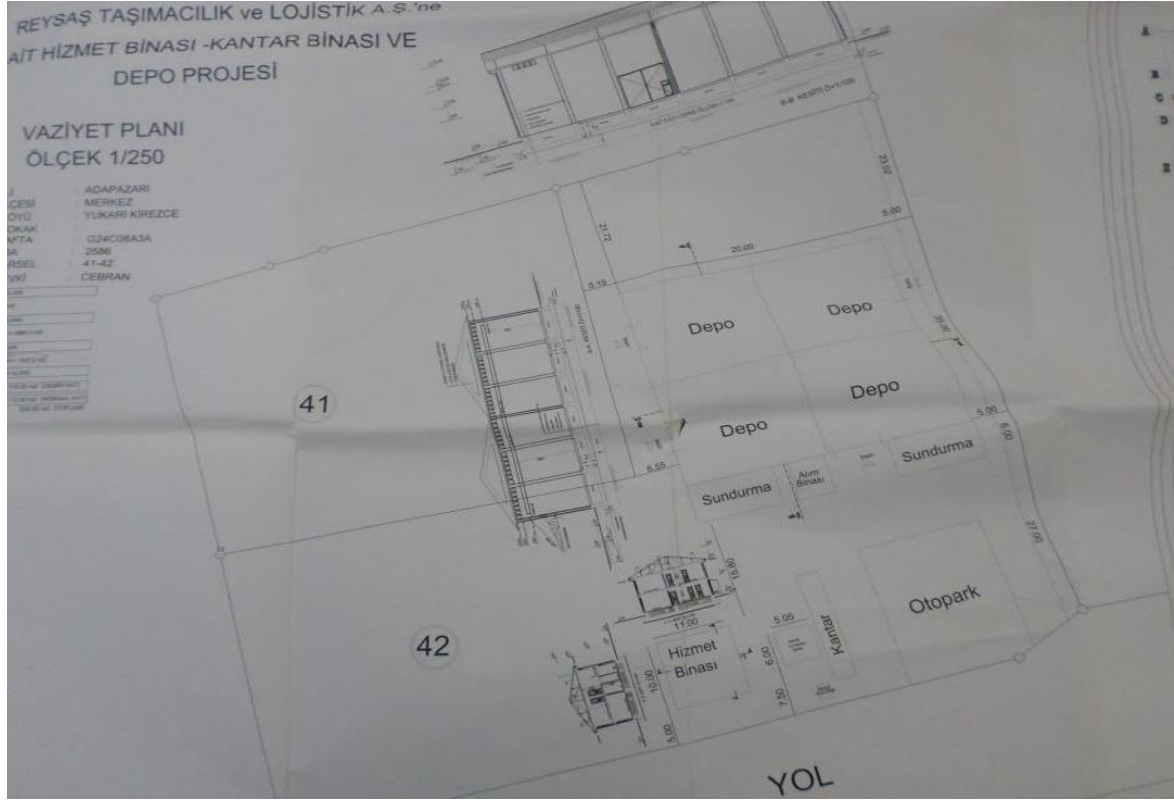
Ticaret Mh. Atatürk Bulv. Tezemmür Apt.

Kat: 2 Daire: 6 No: 99 ADA PAZARI

Ali Fuat Cebesoy V.D. 007 057 4357

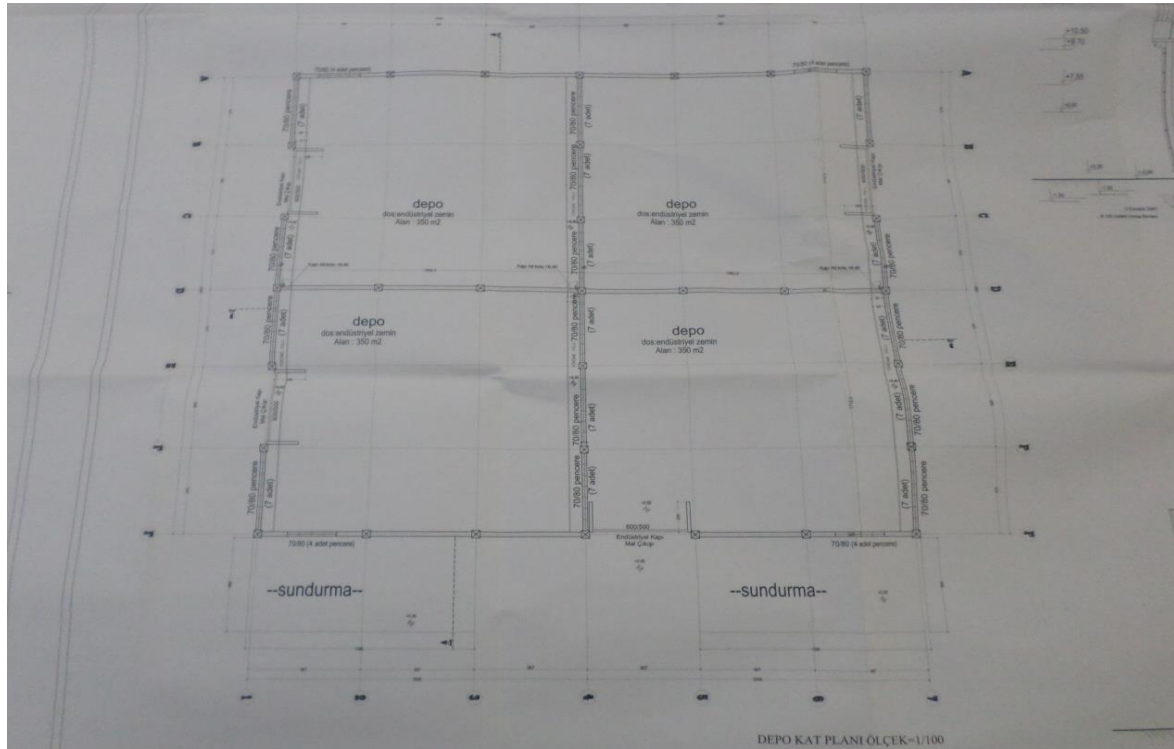
YETKİLİ İMZA	KONTROL İMZA
Aynan UÇAR	Mimar
İş. Müh.	Proje ve Uygulama Denetçisi
Sirkat Ortaklı	Belge No: 11030
Sicil No: 60954	Sicil No: 16519
Tasdik Olunur	Uygulama

Vaziyet Planı

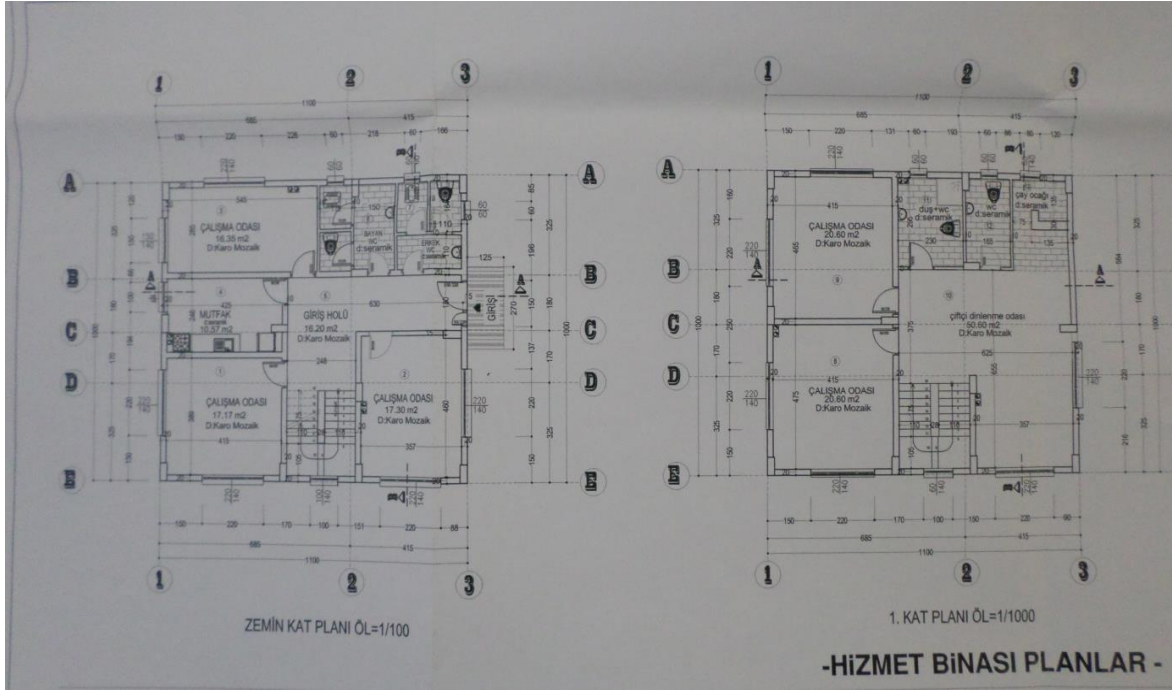


Kat Planları

Depo



İdari Bina



Kantar Binası

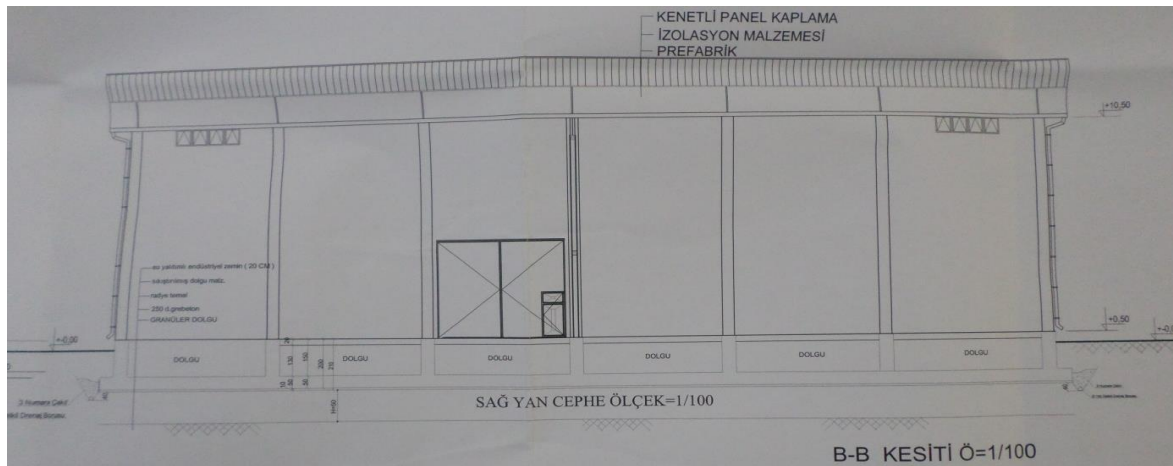
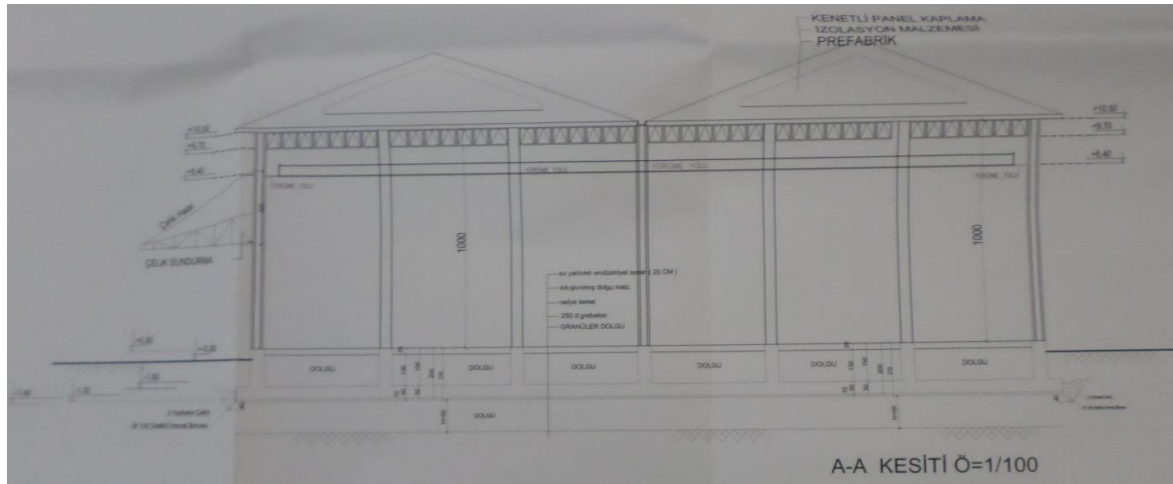


Alım Binası

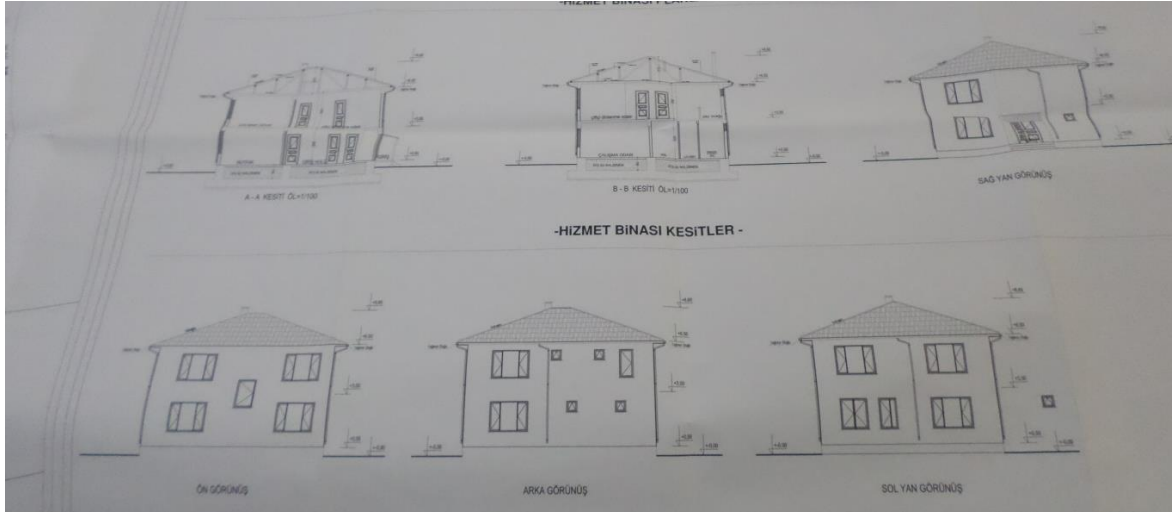


Kesitler

Depo



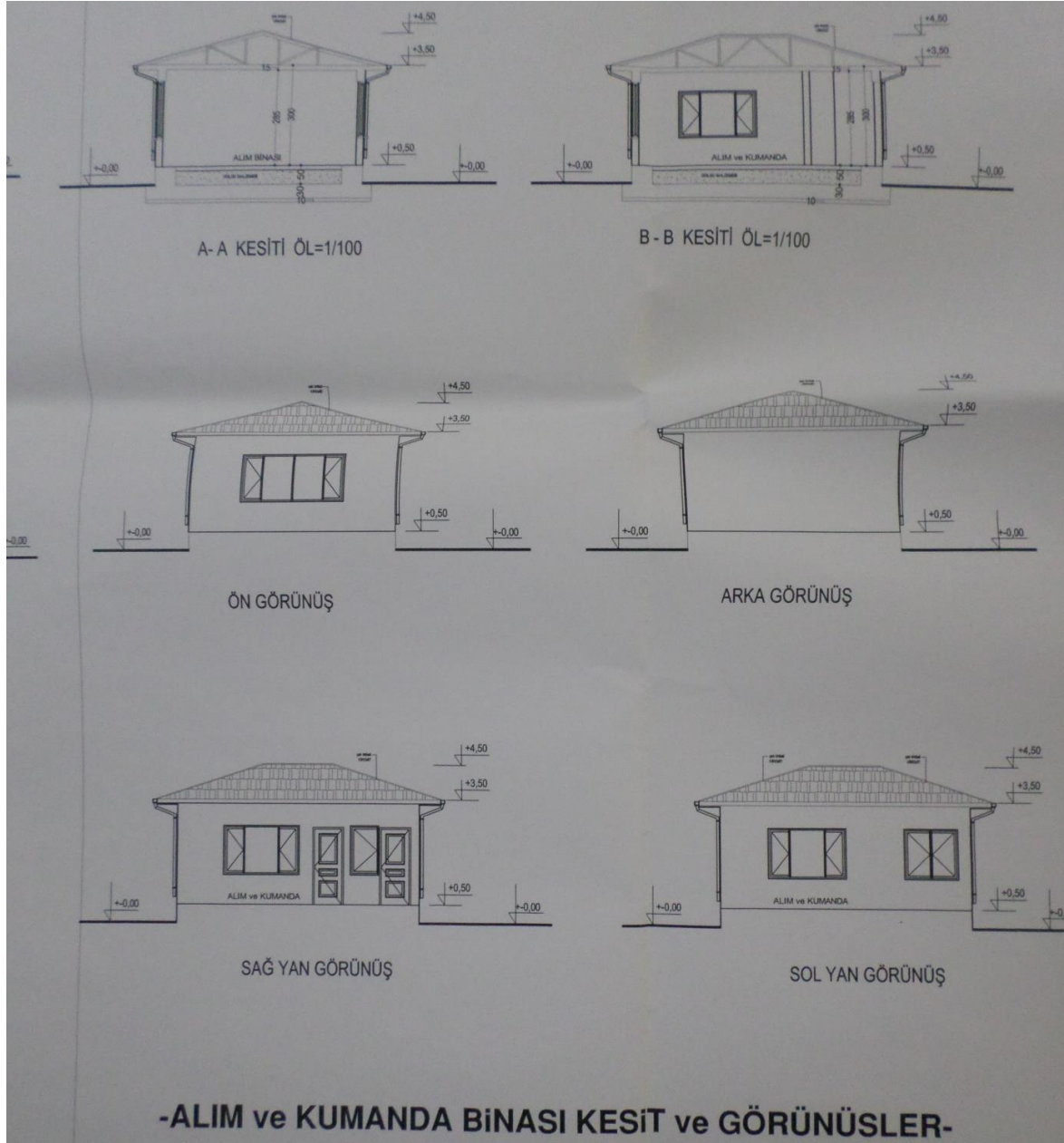
İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



Sayfa 28 / 31

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												12/24A			
1. Başvuru tarihi ve yeri Bilecik/Yığı				2. Başvuru tarihi ve yeri [] Yerleşim alanı [] Yerleşim dışı [] Yerleşim alanı				3. Başvuru tarihi ve yeri 25.4.2008				4. Başvuru tarihi ve yeri 2008/10			
5. Başvuru sahibi SAKARYA Adres: MERKEZ Bölge: NİHİRKENT BELEDİYESİ				6. Başvuru sahibi MERKEZ Adres: YUKARIKIRAZCA				7. Başvuru sahibi ESKİŞEHİR CADDE Durum no: 21				8. Başvuru sahibi MERKEZ			
9. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				10. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				11. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				12. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
13. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				14. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				15. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				16. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
17. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				18. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				19. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				20. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
21. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				22. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				23. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				24. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
25. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				26. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				27. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				28. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
29. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				30. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				31. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				32. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
33. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				34. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				35. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				36. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
37. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				38. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				39. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				40. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
41. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				42. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				43. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				44. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
45. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				46. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				47. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				48. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
49. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				50. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				51. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				52. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
53. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				54. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				55. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				56. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
57. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				58. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				59. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				60. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
61. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				62. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				63. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				64. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
65. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				66. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				67. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				68. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
69. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				70. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				71. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				72. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
73. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				74. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				75. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				76. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
77. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				78. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				79. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				80. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
81. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				82. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				83. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				84. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
85. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				86. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				87. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				88. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
89. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				90. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				91. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				92. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
93. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				94. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				95. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				96. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
97. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				98. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				99. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				100. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
101. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				102. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				103. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				104. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
105. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				106. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1				107. Başvuru tarihi ve yeri 27.11.2007				108. Başvuru tarihi ve yeri 2007/40-1			
109. Başvuru															

6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulayı

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi